

# Gaceta de Puerto Rico.

SE PUBLICA

Todos los Mártes, Juéves y Sábados.



SE SUSCRIBE

En la Imprenta de Gobierno.—Fortaleza 21

## PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO.

Año 1893

SABADO 2 DE SEPTIEMBRE

Número 102

### PARTE OFICIAL.

#### GOBIERNO GENERAL DE LA ISLA DE PUERTO-RICO.

##### SECRETARIA.

NEGOCIADO 6

Ley hipotecaria para las provincias de Ultramar. [1]

(Continuación.)

Art. 93. El acreedor refaccionario podrá convertir su anotación preventiva en inscripción de hipoteca, si al espirar el término señalado en el artículo anterior no estuviere aún pagado por completo de su crédito por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato.

Si el plazo estuviere vencido, podrá el acreedor, ó prorrogarlo mediante la conversión de la anotación en inscripción hipotecaria, ó exigir el pago desde luego, para lo cual surtirá la anotación todos los efectos de la hipoteca.

Art. 94. Para convertir en inscripción hipotecaria la anotación de crédito refaccionario, se liquidará éste, si no fuere líquido, y se otorgará escritura pública.

Art. 95. Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario ó sobre la constitución de la hipoteca, se decidirá en juicio declarativo. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos.

Art. 96. La anotación exigida á consecuencia de no poderse verificar la inscripción por defectos subsanables del título presentado, caducará á los sesenta días de su fecha.

Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa, y en virtud de acuerdo gubernativo del Presidente de la Audiencia del territorio, á no ser cuando el título presentado emane de providencia judicial, en cuyo caso solo podrá prorrogarse por otra de igual clase.

Art. 97. La cancelación de las inscripciones ó anotaciones preventivas no extingue por su propia y exclusiva virtud, en cuanto á las partes, los derechos inscritos á que afecte; pero la que se verifique sin ningún vicio exterior de nulidad de los expresados en el artículo siguiente, surtirá todos sus efectos en cuanto al tercero que por efecto de ella haya adquirido ó inscrito algún derecho, aunque despues se anule por alguna causa que no resulte claramente del mismo asiento de cancelación.

Art. 98. Será nula la cancelación:

1º Cuando no dé claramente á conocer la inscripción ó anotación cancelada.

2º Cuando no exprese los nombres de los otorgantes, del Notario, ó del Juez ó Tribunal en su caso, y la fecha del otorgamiento ó expedición del documento en cuya virtud se haga la cancelación.

3º Cuando no exprese el nombre de la persona á cuya instancia ó con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

4º Cuando haciéndose la cancelación á nombre de persona distinta de aquella á cuyo favor estuviere hecha la inscripción ó anotación, no resultare de la cancelación la representación con que haya obrado dicha persona.

5º Cuando en la cancelación parcial no se dé claramente á conocer la parte del inmueble que haya desaparecido, ó la parte de la obligación que se extinga y la que subsista.

6º Cuando habiéndose verificado la cancelación

de una inscripción ó anotación en virtud de documento privado, no dé fé el Registrador de conocer á los que lo suscriban, ó á los testigos en su defecto.

7º Cuando no tenga la fecha de presentación en el Registro del título en que se haya convenido ó mandado la cancelación.

Art. 99. Podrá declararse nula la cancelación, mas sin perjuicio de tercero, conforme á lo dispuesto en el artículo 97.

1º Cuando se declare falso, nulo ó eficaz el título en cuya virtud se hubiese hecho.

2º Cuando se haya verificado por error ó fraude.

3º Cuando la haya ordenado un Juez ó Tribunal incompetente.

Art. 100. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las escrituras en cuya virtud se soliciten las cancelaciones, y la capacidad de los otorgantes.

Art. 101. Calificarán en igual forma, y para el único efecto de ejecutar ó no la cancelación de algún asiento del Registro, los documentos expedidos por la Autoridad judicial.

Contra estas calificaciones, y contra las que establece el artículo anterior, podrán utilizarse los recursos á que se refiere el artículo 66 de esta ley.

Art. 102. Cuando el Presidente declare la competencia del Juez, el Registrador hará desde luego la cancelación.

Quando no lo estime competente, el mismo Registrador comunicará esta decisión al interesado, devolviéndole el despacho.

Art. 103. Contra la decisión del Presidente podrá recurrirse, tanto por los Jueces como por los interesados, á la Audiencia, la cual, oyendo á las partes, determinará lo que estime justo.

Contra el fallo de la Audiencia procederá el recurso de casación.

Art. 104. La cancelación de toda inscripción contendrá necesariamente las circunstancias siguientes:

1º La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación.

2º La fecha del documento y la de su presentación en el Registro.

3º El nombre del Juez, Tribunal ó Autoridad que lo hubiera expedido, ó del Notario ante quien se haya otorgado.

4º Los nombres de los interesados en las inscripciones.

5º La forma en que la cancelación se haya hecho.

#### TÍTULO V.

##### De las hipotecas

##### Sección primera

##### De las hipotecas en general.

Art. 105. La hipoteca sujeta directa é inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fué constituida.

Art. 106. Solo podrán ser hipotecados:

1º Los bienes inmuebles.

2º Los derechos reales enajenables con arreglo á las leyes, impuestos sobre los bienes inmuebles.

Art. 107. Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que á continuación se expresan:

1º El edificio construido en suelo ajeno, el cual, si se hipotecase por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto á tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.

2º El derecho de usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca cuando concluya el usufructo por un hecho ajeno á la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, ó hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido, á no mediar el hecho que le puso fin.

3º La mera propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no solo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.

4º Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos á hipotecar, siempre que quede á salvo la prelación que tuvieren para cobrar sus créditos aquellos á cuyo favor estén constituidas las hipotecas anteriores.

5º Los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real, siempre que quede á salvo el de los demás partícipes en la propiedad.

6º Los ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público cuya explotación haya concedido el Gobierno por diez años ó más, y los edificios ó terrenos que no estando directa y exclusivamente destinados al referido servicio pertenezcan al dominio particular, si bien se hallen agregados á aquellas obras; pero quedando pendiente la hipoteca, en el primer caso, de la resolución del derecho del concesionario.

7º Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposición de ellos, en los casos y con las formalidades que prescriben las leyes para su enajenación.

8º El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él de la resolución del mismo derecho.

9º Los bienes vendidos con pacto de retroventa, ó á carta de gracia, si el comprador ó su causahabiente limita la hipoteca á la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, á fin de que si se retrajeren los bienes antes de cancelarse la hipoteca, se devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, á no proceder para ello precepto judicial, ó si el vendedor ó su causahabiente hipoteca lo que valgan los bienes más de lo que deba percibir el comprador si se resolviese la venta; pero en este caso el acreedor no podrá repetir contra los bienes hipotecados sin retraerlos previamente en nombre del deudor en el tiempo en que éste tenga derecho, y anticipando la cantidad que para ello fuere necesario.

10 Los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, ó si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito, sin que pueda perjudicar los derechos de los interesados en el mismo, fuera del hipotecante.

Art. 108. No se podrán hipotecar:

1º Los frutos y rentas pendientes, con separación del predio que los produzca.

2º Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, á no ser que se hipotecuen juntamente con dichos edificios.

3º Los oficios públicos.

4º Los títulos de la Deuda del Estado, de las provincias ó de los pueblos, y las obligaciones y acciones de Bancos, Empresas ó Compañías de cualquiera especie.

5º El derecho real en cosas que, aun cuando se deban poseer en lo futuro, no estén aun inscritas á favor del que tenga el derecho á poseer.

6º Las servidumbres, á menos que se hipotecuen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas, la cual podrá ser hipotecada.

7º El derecho de usufructo concedido por las leyes á los padres ó madres sobre los bienes de sus hijos, y al cónyuge superviviente sobre los del difunto.

8º El uso y la habitación.

9º Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesión definitiva, aunque estén situadas en terreno propio.

Art. 109. El poseedor de bienes sujetos á condiciones resolutorias pendientes, podrá hipotecarlas ó

(1) Véase el número anterior.